RAPPORT ANNUEL 1986 1987

Société immobilière du Québec

Production: Relations publiques
Société immobilière du Québec

Coordination: Hélène Breton
Secrétariat: Danielle Trudel
Graphisme: Graphidée

Photos Couverture: Louise Leblanc

La qualité de la restauration de l'Ancien Palais de justice de Québec par la SIQ lui a valu un certifiat de reconnaissance de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. Ce prestigieux édifice est situé au 12 de la rue Saint-Louis.

Dépôt légal, 2e trimestre 1987
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN: 2-550-17587-5
ISSN: 0-827-0902

RAPPORT ANNUEL 1986-1987

Monsieur Pierre Lorrain
Président de l'Assemblée nationale
Hôtel du Parlement
Québec

Monsieur le Président

J'ai l'honneur de vous transmettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1987.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Gilles Rocheleau

Monsieur Gilles Rocheleau
Ministre responsable de
la Société immobilière du Québec

Monsieur le Ministre

J'ai l'honneur de vous transmettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1987.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Le président-directeur général

Miville Vachon

TABLE DES MATIÈRES

Mandat 6
Message du président 7
Faits saillants 8
Résultats financiers 8
Ressources humaines 8
Principaux projets de construction en cours 8
Service à la clientèle 8
Répartition par clients des demandes de plus de 10 000 $ 9
Rapport du vérificateur 11
États financiers 12
Notes complémentaires 15
Parc d'édifices de la Société 21
Organisation de la SIQ au 31 mars 1987 22
Organigramme 24
Membres du Conseil d'administration au 31 mars 1987 25
Bureaux de la Société au Québec 26

MANDAT

réée par la Loi sur la Société immobilière du Québec (L.R.Q., chap. S-17.1), sanctionnée le 21 décembre 1983, la Société immobilière du Québec a pour mandat d'installer, avec rentabilité et efficacité, les organismes gouvernementaux dans des locaux conformes à leurs besoins.

À cette fin, elle assume les pouvoirs et les obligations d'un gestionnaire immobilier. Ainsi, elle assure la construction, l'achat, la location et l'aménagement des immeubles nécessaires aux ministères et organismes publics désignés par le Gouvernement. Comme tout propriétaire, elle se doit aussi d'administrer, d'entretenir et d'assurer la conservation de ses immeubles.

Sur demande, la SIQ peut aussi administrer les biens immobiliers dont ses clients sont propriétaires et faire bénéficier des mêmes avantages et services tout autre organisme public ou parapublic.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

La SIQ entreprend sa troisième année d'existence. Toute jeune société se doit de partir sur une base solide et pour cette raison, la SIQ se devait de parfaire sa transformation afin d'atteindre finalement sa vitesse de croisière.

En 1986-1987, la SIQ doit réviser son rôle à la suite de la création du ministère des Approvisionnements et Services. En effet, une nouvelle législation, sanctionnée le 19 juin 1986, attribue au nouveau ministère le rôle d'établir «les besoins immobiliers» des ministères et organismes. Une période d'échanges a permis de définir les rôles respectifs du Ministère et de la Société. Cette nouvelle législation a dissipé une ambiguïté latente qui existait dans les rapports de la Société avec ses clients de telle sorte que la SIQ peut assumer encore plus son rôle de société commerciale de gestion immobilière et de services.

Le Ministre des Approvisionnements et Services a d'ailleurs clairement affirmé qu'il n'entendait pas mettre en cause la Société, ni suppléer à son rôle, mais au contraire, il compte élargir sa clientèle et pour atteindre ce but, il nous a fait confiance.

De façon à répondre plus adéquatement à ses nouveaux besoins et pour continuer de progresser, la SIQ procède à une réduction importante du nombre des niveaux d'encadrement. Sept vice-présidences activent la Société et deux d'entre elles se partagent vingt et une gérances dont le rôle de propriétaire devient primordial. Tous ces changements se sont faits sans heurt et ont été je pense, bien acceptés. Toutefois il faut se rappeler qu'une structure est efficace en autant qu'elle puisse évoluer.

En ce qui a trait à la santé financière de la SIQ, cette dernière affiche encore cette année une bonne performance. Au cours de l'exercice 1986-1987, la Société a réalisé un bénéfice net de 8,1 millions $. En ajoutant à ce bénéfice net les éléments n'ayant pas entrainé de décaissement, principalement l'amortissement, la Société a généré des liquidités de 21,2 millions $ à même ses opérations.

Les résultats montrent des produits de l'ordre de 323,8 millions $ issus en grande partie de la location d'espaces selon des ententes d'occupation convenues avec les quelque 90 ministères et organismes gouvernementaux formant la principale clientèle de la Société. Les autres revenus proviennent de sources autonomes.

Ainsi qu'elle l'avait prévu, la Société a remboursé au gouvernement du Québec une tranche de 155,0 millions $ du billet a demande s'élevant à 447 985 000 $ consenti par le Ministre des Finances lors de l'acquisition des cinq cents immeubles faisant partie du domaine public le 1er octobre 1984.

En ce qui concerne les immeubles, la Société a mené à bien des projets de construction, d'aménagement et de rénovation et elle a fait quelques achats pour un total de 90,2 millions $.

Au chapitre du financement, la Société a effectué trois emprunts à long terme totalisant 172,0 millions $ en 1986-1987. Le paiement du capital et des intérêts sur ces emprunts à long terme est garanti par le gouvernement du Québec.

Quant au parc immobilier, il se maintient et une des priorités de la SIQ pour 1987-1988 sera de le gérer d'une façon plus économique. Nous devrons nous efforcer de «vendre» des objectifs d'économie et d'efficacité à nos clients. Notre rôle-conseil devient alors de plus en plus important.

En terminant, je remercie bien sincèrement mes proches collaborateurs pour l'aide et le soutien qu'ils m'ont donnés durant les derniers mois. Merci également aux employés de leur compréhension et de leur confiance. Merci aux gens du Ministère pour leur excellente collaboration et enfin, merci à nos clients.

Le Président-directeur général

Miville Vachon

FAITS SAILLANTS

RÉSULTATS FINANCIERS

(en milliers de dollars)

Bénéfice net	8 120
Liquidités générées par les opérations	21 233
Produits	323 845
Actif total	808 691
Avoir de l'actionnaire	88 907
Acquisitions et construction d'immeubles	90 210
Remboursement au gouvernement du Québec	155 000

LES RESSOURCES HUMAINES

Au 31 mars 1987, les effectifs en place à la Société s'élevaient à 1110 employés réguliers et 110 employés occasionnels.

La SIQ est en pleine période de négociation des conventions collectives échues depuis le 31 décembre 1985. Les fonctionnaires et ouvriers sont affiliés au Syndicat canadien de la fonction publique (SCFP) alors que les professionnels le sont au Syndicat des professionnels du gouvernement du Québec (SPGQ) avec lequel la SIQ a conclu une entente le 4 mai 1987.

PRINCIPAUX PROJETS TRAITÉS PAR LA VICE-PRÉSIDENCE CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT EN 1986-1987

PROJETS TERMINÉS EN 1986-1987

CONSTRUCTION

BEAUCEVILLE	Bureau de district - Transports
MISTASSINI	Garage - Transports
ST-HYACINTHE	Bureau de district - Transports
SHERBROOKE	Nouveau Palais de justice

AMÉLIORATION

MONTRÉAL	Palais de justice Prévention-incendie
QUÉBEC	12, rue Saint-Louis Rénovation
QUÉBEC	Stationnement d'Youville Imperméabilisation
SAINTE-FOY	1200, route de l'Église Réfection des systèmes mécaniques
TROIS-RIVIÈRES	Palais de justice Sécurité et ventilation
TROIS-RIVIÈRES	878, rue de Tonnancourt Rénovation majeure et agrandissement
VICTORIAVILLE	62, rue Saint-Jean-Baptiste Éclairage et climatisation

PROJETS EN COURS DE RÉALISATION EN 1986-1987

CONSTRUCTION

CHICOUTIMI	Nouveau Palais de justice
FORESTVILLE	Sûreté du Québec
JOLIETTE	Bureau de district - Transports
LONGUEUIL	Nouveau Palais de justice
NEW-RICHMOND	Sûreté du Québec
QUÉBEC	Musée de la civilisation
SAINTE-FOY	Entrepôt de l'aéroport
TROIS-RIVIÈRES	Centre de détention

AMÉLIORATION

DRUMMONDVILLE	Palais de justice Enveloppe et climatisation
HULL	Édifice Ville-Joie Sainte-Thérèse Rénovation
MONTRÉAL	Édifice 360 McGill Réhabilitation
MONTRÉAL	Édifice Ernest-Cormier Ventilation, climatisation et chauffage
NEW-CARLISLE	Palais de justice et Centre de détention Réaménagement
QUÉBEC	Complexe scientifique Ventilation, climatisation et chauffage
QUÉBEC	Édifice Cook-Chauveau Climatisation et chauffage
QUÉBEC	Édifice Joffre Sécurité et climatisation

AMÉNAGEMENTS MAJEURS

MONTRÉAL	Régie du Cinéma Relocalisation

LE SERVICE À LA CLIENTÈLE

Pendant le présent exercice, la Société a reçu 710 demandes et a réalisé 353 projets.

RÉPARTITION PAR CLIENT DES DEMANDES ACTIVES D'UN COÛT SUPÉRIEUR À 10 000 $ EN 1986-1987

MINISTÈRE/ORGANISME	DEMANDES TRAITÉES	PROJETS LIVRÉS ET TERMINÉS
Affaires culturelles	22	9
Affaires municipales	10	3
Agriculture, Pêcheries et Alimentation	39	6
Commerce extérieur	11	4
Commission d'appel en matière de lésions professionnelles	4	3
Commission de protection du territoire agricole	4	3
Communautés culturelles et immigration	5	3
Communications	32	18
Conseil exécutif	6	4
Conseil des services essentiels	3	2
Conseil du trésor	8	4
Conseil du statut de la femme	3	2
Éducation	31	14
Énergie et ressources	55	16
Environnement	17	11
Enseignement supérieur et Science	6	1
Finances	6	2
Habitation et protection du consommateur	11	6
Industrie et Commerce	13	7
Justice	68	24
Loisir, Chasse et Pêche	62	29
Main-d'oeuvre et sécurité du revenu	98	39
Office de la langue française	4	3
Office du crédit agricole	12	7
Office de planification et de développement du Québec	13	6
Office des personnes handicapées	5	2
Office de protection du consommateur	10	4
Office des ressources humaines	5	1
Régie des assurances agricoles du Québec	9	6
Régie du logement	11	4
Relations internationales	6	1
Revenu	34	15
Santé et services sociaux	25	12
Société d'habitation du Québec	4	2
Société de développement industriel	–	–
Société immobilière du Québec	4	1
Solliciteur général du Québec	49	9
Sûreté du Québec	9	2
Tourisme	14	9

Travail	8	3
Transports	69	25
Autres	60	31
TOTAL	**865**	**353**

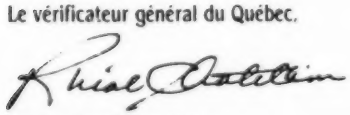
Demandes reçues depuis le 1er avril 1986	710
Nombre de demandes traitées en 1986-1987	865
Mandats d'expertise émis depuis le 1er avril 1986	575
Nombre de propositions émises depuis le 1er avril 1986	625
Mandats de réalisation émis depuis le 1er avril 1986	557
Projets livrés depuis le 1er avril 1986	353
Projets en réalisation au 17 mars 1987	212

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 1987 ainsi que l'état des résultats et des bénéfices non répartis et l'état de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 mars 1987 ainsi que les résultats de ses opérations et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,



Khéal Chatelain, F.C.A.

Québec, le 29 mai 1987

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC
(L.R.Q., chapitre S-17.1)

BILAN AU 31 MARS 1987
(en milliers de dollars)

	1987	1986
ACTIF		
Immeubles (note 3)	773 283	694 036
Placement (note 4)	7 532	8 119
Matériel et outillage	4 658	5 196
Investissement dans un contrat de location-financement (note 5)	2 223	2 309
Débiteurs	12 762	26 285
Autres éléments d'actif (note 6)	8 123	9 757
Encaisse	110	62
	808 691	745 764
PASSIF		
Dû au gouvernement du Québec (note 7)	212 985	367 985
Dette à long terme (note 8)	284 298	111 324
Emprunts bancaires	153 434	117 760
Créditeurs et frais courus	66 694	60 300
Chèques en circulation	2 373	7 608
	719 784	664 977
AVOIR DE L'ACTIONNAIRE		
Capital-actions (note 9)	80 001	80 001
Apport du gouvernement du Québec (note 10)	7 666	7 666
Bénéfices non répartis (déficit)	1 240	(6 880)
	88 907	80 787
	808 691	745 764

ENGAGEMENTS (note 13)
ÉVENTUALITÉS (note 14)

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président-directeur général

Administrateur

ÉTATS FINANCIERS

RÉSULTATS ET BÉNÉFICES NON RÉPARTIS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 1987
(en milliers de dollars)

	1987	1986
PRODUITS		
Location (note 11)	316 793	288 394
Services de construction	3 894	12 026
Autres	3 158	4 899
	323 845	305 319
CHARGES		
Frais d'exploitation des immeubles		
En location	129 440	116 150
En propriété	78 575	81 868
Coût des services de construction	3 806	11 428
Frais financiers - net (note 12)	15 800	7 577
Impôts fonciers	47 431	44 106
Frais généraux et administratifs	27 664	27 940
Amortissements	12 422	9 432
Quote-part de la perte nette (bénéfice net) de Place Desjardins Inc.	587	(67)
	315 725	298 434
BÉNÉFICE NET	8 120	6 885
DÉFICIT AU DÉBUT	6 880	13 765
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS (DÉFICIT) À LA FIN	1 240	(6 880)

ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 1987
(en milliers de dollars)

	1987	1986
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice net	8 120	6 885
Éléments n entrainant pas de décaissement:		
Amortissement des immobilisations	11 445	8 455
Amortissement des frais reportés	1 077	1 003
Quote-part de la perte nette (bénéfice net) de Place Desjardins Inc.	587	(67)
Perte (gain) sur cession d'immobilisations	4	(290)
Liquidités générées par les opérations	21 233	15 986
Évolution nette des soldes d'autres éléments d'actif et de passif *	20 474	(4 418)
Liquidités générées par les activités d'exploitation	41 707	11 568
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Emprunts à long terme	174 385	86 077
Emprunts bancaires	35 674	67 562
Encaissement sur investissement dans un contrat de location-financement	86	59
Versements sur dette à long terme	(1 411)	(723)
Remboursement au gouvernement du Québec	(155 000)	(147 000)
Encaissement des obligations de Place Desjardins Inc.	–	67 000
Remboursement de l'emprunt temporaire de Place Desjardins Inc.	–	(20 000)
Liquidités générées par les activités de financement	53 734	52 975
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immeubles	(90 210)	(68 159)
Acquisitions de matériel et outillage	(1 041)	(1 082)
Produit de la cession d'immobilisations	1 093	1 391
Investissement dans un contrat de location-financement	–	(2 368)
Liquidités absorbées par les activités d'investissement	(90 158)	(70 218)
Augmentation (diminution) des liquidités au cours de l'exercice	5 283	(5 675)
Liquidités au début	(7 546)	(1 871)
Liquidités à la fin	(2 263)	(7 546)

* Comprend les variations survenues dans les comptes débiteurs, les autres éléments d'actif, les comptes créditeurs et frais courus.

Les liquidités comprennent l'encaisse diminuée des chèques en circulation.

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 MARS 1987

1. CONSTITUTION ET OBJETS

La Société est une compagnie à fonds social constituée par la Loi sur la Société immobilière du Québec. Elle a pour objets de mettre à la disposition des ministères et organismes publics, moyennant considération, des immeubles et de leur fournir des services de construction, d'exploitation et de gestion immobilières.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

Les conventions comptables de la Société et ses normes de présentation de l'information financière sont conformes aux recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés et de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques.

Immeubles

En exploitation et à l'usage de la Société

Les immeubles en exploitation et à l'usage de la Société acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

Les autres immeubles sont comptabilisés au coût.

En construction

Le coût des immeubles en construction comprend, en plus des coûts directs, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location. Les immeubles en cours d'aménagement ne sont pas réputés être en exploitation jusqu'à ce que le projet soit entièrement complété et que les lieux aient atteint un niveau satisfaisant d'occupation sous réserve d'un délai raisonnable.

Destinés à la vente

Les immeubles destinés à la vente sont évalués au moindre du coût amorti et de la juste valeur marchande. Aucun amortissement n'est enregistré relativement à ces immeubles dès que la Société décide de s'en départir.

Terrains en attente ou en cours d'aménagement

Les terrains en attente ou en cours d'aménagement sont évalués au moindre du coût et de la juste valeur marchande. Le coût comprend les frais d'acquisition, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location.

Matériel et outillage

Le matériel et l'outillage acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

Les acquisitions subséquentes sont inscrites au coût.

Amortissement des immobilisations

L'amortissement des immeubles en exploitation et à l'usage de la Société est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), au taux de 5% l'an de manière à amortir le coût de ces immeubles sur une durée d'utilisation prévue variant de 30 à 50 ans.

Le matériel et l'outillage sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de vie estimative de 5 ans.

Les aménagements majeurs réalisés pour le compte des clients sont amortis sur une durée variant de 5 à 15 ans. L'amortissement de ces aménagements est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante) au taux correspondant à celui facturé au client.

Répartition des intérêts

La partie de la dépense d'intérêts attribuable aux immeubles en construction et aux terrains en attente ou en cours d'aménagement est capitalisée en considérant le taux moyen pondéré des dettes portant intérêt. Le solde de cette dépense est inscrit aux résultats de l'exercice.

Placement

La Société comptabilise sa participation dans Place Desjardins Inc. à la valeur de consolidation. Selon cette méthode, le placement est inscrit au coût et il est augmenté ou diminué de la quote-part de la Société dans le bénéfice net ou la perte nette de la compagnie à compter de la date d'acquisition. Le placement est diminué de l'amortissement de l'excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises et des dividendes payés par cette compagnie.

L'excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises est amorti selon la même méthode que les immeubles en exploitation.

Frais reportés

Les coûts reliés à des aménagements réalisés avant le début des opérations de la Société et les frais de développement de systèmes informatiques ont été inscrits comme frais reportés au poste «Autres éléments d'actif» et ils sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 5 ans.

Les frais relatifs au coût d'émission de la dette à long terme sont amortis sur la durée de la dette, selon la méthode de l'amortissement constant.

Travaux en cours

Les projets de construction et les projets mineurs d'aménagement inachevés devant être facturés à la présentation d'un rapport d'étape ou à la fin des travaux sont montrés comme travaux en cours au poste «Autres éléments d'actif». Ces travaux sont enregistrés au coût, déduction faite des montants facturés.

Contrats de location

Location-acquisition

Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété du bien loué sont à l'avantage ou à la charge de la Société, le coût du bien loué ainsi que la valeur actuelle de l'obligation en découlant sont comptabilisés comme s'il s'agissait d'une acquisition d'actif et d'un emprunt. Les biens faisant ainsi l'objet d'un contrat de location-acquisition sont amortis selon la même méthode que les autres immobilisations.

Location-exploitation

Les loyers découlant de contrats de location-exploitation sont imputés aux résultats.

Location-financement

Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété sont transférés aux clients de la Société, la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir est comptabilisée comme s'il s'agissait d'une disposition d'actif et d'un investissement.

Le revenu de financement découlant de ces contrats est imputé aux résultats selon une formule permettant de dégager un taux de rendement uniforme sur la durée du bail.

3. IMMEUBLES

	Terrains	Bâtiments	Immeubles loués en vertu de contrats de location-acquisition	Aménagements majeurs	Total 1987	Total 1986
	000 $	000 $	000 $	000 $	000 $	000 $
En exploitation	85 662	517 242	27 065	22 250	652 219	625 672
À l'usage de la Société	3 962	6 786	222	–	10 970	11 666
	89 624	524 028	27 287	22 250	663 189	637 338
En construction	4 698	121 179	–	2 841	128 718	63 859
Destinés à la vente	1 157	235	–	–	1 392	2 385
Terrains en attente ou en cours d'aménagement	321	–	–	–	321	779
	95 800	645 442	27 287	25 091	793 620	704 361
Amortissement cumulé	–	16 352	498	3 487	20 337	10 325
	95 800	629 090	26 789	21 604*	773 283	694 036

	1987	1986
Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés:		
Frais financiers	8 976	4 004
Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location	1 125	462
Frais généraux et administratifs	2 708	2 562
	12 809	7 028

*Incluant 9 878 000 $ d'aménagements majeurs relatifs à des immeubles loués par la Société.

4. PLACEMENT

	1987	1986
	000 $	000 $
49% des actions ordinaires de Place Desjardins Inc. à la valeur de consolidation (valeur comptable 1987: 546 000 $; 1986: 1 102 000 $)	7 532	8 119

5. INVESTISSEMENT DANS UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

Total des paiements minimaux à recevoir en vertu de la location d'un immeuble

Exercice	000 $
1988	345
1989	345
1990	345
1991	345
1992	345
Par la suite	2 851
Total des paiements minimaux à recevoir	4 576
Moins: Revenu de financement non gagné	2 353
Investissement dans un contrat de location-financement	2 223

6. AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF

	1987	1986
	000 $	000 $
Frais reportés – au coût amorti		
Aménagements réalisés avant le début des opérations de la Société	2 443	3 421
Coût d'émission de la dette à long terme	888	433
Développement de systèmes informatiques	624	–
	3 955	3 854
Fournitures	1 395	1 335
Frais payés d'avance	2 144	2 988
Travaux en cours	629	1 580
	8 123	9 757

7. DÛ AU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

	1987	1986
	000 $	000 $
Billet à demande, ne portant pas intérêt*	212 985	367 985

*La Société a remboursé 155 millions $ au gouvernement du Québec le 31 mars 1987 et 80 millions $ le 31 mars 1986.

8. DETTE À LONG TERME

	1987	1986
	000 $	000 $
Obligations, non rachetables par anticipation (a)		
Série A, portant intérêt au taux effectif de 10,30%, échéant en 1995	40 800	40 800
Série B, portant intérêt au taux effectif de 8,73% jusqu'en 1990 et de 9,36% par la suite, échéant en 2006 avec option d'échéance anticipée en 1990	50 000	–
Série C, portant intérêt au taux effectif de 9,36% échéant en 1991, échangeables en obligations de série 2C portant intérêt au taux effectif de 9,73% échéant en 2006 (b)	72 000	–
Billets dont le paiement du capital et des intérêts, effectué en YENS, est couvert par des contrats de change à taux fixe prédéterminé (a)		
Intérêt au taux effectif de 12,31%, remboursable par versements annuels de 8 160 000 $ à compter de 1991	40 800	40 800
Intérêt au taux effectif de 9,72%, échéant en 1997	50 000	–
Obligations découlant de contrats de location-acquisition (c)	25 348	25 689
Emprunts à taux et à échéances variables (d)	5 350	4 035
	284 298	111 324

(a) Le paiement du capital et des intérêts est garanti par le gouvernement du Québec.

(b) Au 31 mars 1987, aucun détenteur des obligations de série C n'a exercé son privilège d'échange.

(c) Les versements minimaux à payer, en vertu de contrats de location-acquisition sont:

Exercice	000 $
1988	4 563
1989	4 563
1990	4 563
1991	4 563
1992	4 563
Par la suite	63 035
Total des versements minimaux à payer	85 850
Moins: Intérêts théoriques au taux de 13.56%	45 077
Frais accessoires	15 425
	60 502
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	25 348

(d) Le montant des versements en capital à effectuer au cours des 5 prochains exercices se détaille comme suit:

	000 $
1988	1 114
1989	1 176
1990	1 193
1991	737
1992	229

9. CAPITAL-ACTIONS

Les actions de la Société immobilière du Québec sont détenues par le ministre des Finances.

	1987 000 $	1986 000 $
Autorisé: 100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 $ chacune		
Émis et payé: 80 001 actions	80 001	80 001

10. APPORT DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

L'apport du gouvernement du Québec a été acquis par la substitution de la Société immobilière du Québec à la Société de développement immobilier du Québec le 1er octobre 1984.

11. PRODUITS DE LOCATION

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 1987 ont été facturés aux ministères et organismes publics à partir des coûts prévisibles approuvés par le gouvernement du Québec. Ces coûts ont été répartis aux ministères et organismes publics selon les modalités découlant du règlement sur la tarification des services rendus par la Société. Des ententes d'occupation ont alors été signées entre la Société et les ministères et organismes publics.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 1987, le gouvernement du Québec a de plus versé une subvention de 5 millions $ à titre de revenu additionnel de loyer.

12. FRAIS FINANCIERS – NET

	1987	1986
	000 $	000 $
Dépenses d'intérêts:		
Dette à long terme		
Billets et obligations	16 209	5 378
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	3 265	3 325
Emprunts à taux et échéances variables	645	161
Amortissement du coût d'émission de la dette à long terme	100	26
Emprunts bancaires	7 401	4 645
Avance du gouvernement du Québec	–	1 506
	27 620	15 041
Revenus d'intérêts:		
Aménagements majeurs facturés à des clients	1 881	575
Dépôts à court terme et autres	680	1 831
Investissement dans un contrat de location-financement	283	239
Obligations de Place Desjardins Inc.	–	815
	2 844	3 460
	24 776	11 581
Moins: Intérêts capitalisés aux immeubles	8 976	4 004
	15 800	7 577

13. ENGAGEMENTS

Contrats de location-exploitation

Les versements minimaux exigibles en vertu des contrats de location-exploitation sont:

Exercice	000 $
1988	98 880
1989	82 729
1990	70 146
1991	57 613
1992	46 702
Par la suite	470 595
Total des versements minimaux	826 665

Projets de construction et projets majeurs d'aménagement

Au 31 mars 1987, le coût total estimatif des travaux et des honoraires externes reliés à des projets de construction et à des projets majeurs d'aménagement s'élève à 137 millions $ dont 29 millions $ ont fait l'objet d'engagements contractuels à être réalisés au cours des prochains exercices.

Congés de maladie

Les obligations conditionnelles de la Société concernant les congés de maladie accumulés par ses employés s'élèvent à quelque 6,2 millions $ au 31 mars 1987, dont la majeure partie provient du transfert des actifs et passifs du ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement au 1er octobre 1984. Ces congés de maladie seront imputés aux opérations, soit au fur et à mesure de leur utilisation par les employés, ou soit lors de leur règlement.

14. ÉVENTUALITÉS

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société sont en suspens à la date de préparation des états financiers. Sur la foi des renseignements disponibles, la direction est d'avis qu'il est peu probable qu'une responsabilité quelconque puisse être considérée importante quant à ces réclamations et poursuites par rapport à la situation financière de la Société.

LE PARC D'ÉDIFICES DE LA SOCIÉTÉ

C'est par son parc immobilier que la SIQ justifie son existence puisqu'elle est chargée de loger les ministères et organismes publics. Ce parc se caractérise par son ampleur, sa diversité, la spécificité de certains de ses édifices, mais aussi par le caractère historique et la valeur patrimoniale de certains d'entre eux.

Le tableau ci-dessous montre que l'ensemble du parc d'édifices de la SIQ totalise 2 356 770 mètres carrés locatifs. La répartition géographique du parc se caractérise par une présence plus importante du parc dans la région de Québec (39.7%) en raison de la présence des principaux sièges sociaux des ministères et organismes.

Les espaces en propriété comptent pour 58.4% du parc d'espace de la Société par rapport à 38.2% pour ceux en location et 3.3% pour ceux en gérance.

En ce qui a trait au type d'édifices, on observe que les édifices à bureaux représentent 52.2% du parc d'espace et sont en location dans une proportion de 64%. Plus des deux tiers de ces édifices se retrouvent dans les régions de Québec et de Montréal.

Pour leur part, les édifices spécialisés (palais de justice, centre de détention, poste de la Sûreté du Québec, centre de transport, etc.) comptent pour 47.8% de l'ensemble du parc et sont majoritairement en propriété (85.6%). Ces édifices se retrouvent surtout en région (49.6%) plutôt que dans les régions de Québec (25.4%) et Montréal (25.1%).

SOMMAIRE DU PARC D'ÉDIFICES DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC AU 31 MARS 1987 (000 M²)

	RÉGION DE QUÉBEC[1]				RÉGION DE MONTRÉAL[2]				AUTRES RÉGIONS				ENSEMBLE DU PARC					
	ÉDIFICES À BUREAUX		AUTRES[3] ÉDIFICES		ÉDIFICES À BUREAUX		AUTRES ÉDIFICES		ÉDIFICES À BUREAUX		AUTRES ÉDIFICES		ÉDIFICES À BUREAUX		AUTRES ÉDIFICES		TOTAL	
	NB[4]	SUP[5]	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP
PROPRIÉTÉS	19	242.08	30	200.81	9	96.93	26	257.08	40	72.39	375	506.62	68	411.41	431	964.51	499	1375.91
LOCATIONS	68	376.40	20	54.68	87	228.36	15	20.89	336	182.05	111	40.43	491	786.81	146	116.00	637	902.81
GÉRANCE	1	31.40	5	30.31	–	–	2	4.72	–	–	14	11.62	1	31.40	21	46.65	22	78.05
TOTAL	88	649.88	55	285.80	96	325.29	43	282.69	376	254.44	500	558.67	560	1229.61	598	1127.16	1158	2356.77

(1) Communauté urbaine de Québec, MRC Desjardins et Chutes-de-la-Chaudière
(2) Communauté urbaine de Montréal, MRC de Laval et de Champlain
(3) Entrepôt, atelier, laboratoire, palais de justice, centre de détention, poste SQ, centre de transport, résidence, autres
(4) NB: nombre d'immeubles
(5) SUP: superficie locative

NOTE AU TABLEAU
On doit considérer les points suivants avant d'établir une comparaison entre le sommaire du parc 1986-1987 et celui de 1985-1986.
A) Certaines surfaces ont fait l'objet d'un remesurage.
B) Certains édifices ont été reclassifiés passant de «bureaux» à «autres» et vice-versa.

ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ

LA VICE-PRÉSIDENCE AFFAIRES JURIDIQUES

La vice-présidence Affaires juridiques a la responsabilité générale de fournir les services de secrétariat corporatif et d'affaires juridiques.

À ce titre, elle a la responsabilité de diriger, planifier et coordonner les activités de fonctionnement de la Société, notamment en assurant la responsabilité du fonctionnement du Conseil d'administration.

Elle a en outre la responsabilité d'assurer à la Société, en toute matière, des services juridiques complets et intégrés autant sur le plan contentieux que non contentieux; elle fournit l'expertise sur toute question de droit aux vice-présidences et le cas échéant, assure la représentation et la défense devant toute instance judiciaire ou juridictionnelle.

LA VICE-PRÉSIDENCE CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT

La vice-présidence Construction et Aménagement est responsable de la réalisation des projets de développement, d'aménagement, d'amélioration et des projets majeurs de conservation.

Pour ce faire, elle prépare des devis de performance et effectue des études de faisabilité en plus des expertises techniques sur les immeubles. Elle élabore le cadre normalisé en matière de construction et d'aménagement. Elle conçoit et fait exécuter des plans et devis pour les projets de la Société.

De plus, elle assume la gestion administrative et budgétaire des projets dont elle a la responsabilité et ce, de la conception jusqu'à l'acceptation des travaux. Elle peut également, dans le cadre de projets majeurs d'aménagement, assister le client dans la définition de ses besoins.

LA VICE-PRÉSIDENCE OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

La vice-présidence aux Opérations immobilières, Région Est, est responsable de l'ensemble des activités reliées à l'opération, la conservation, la réparation, le fonctionnement, l'entretien et la garde des immeubles de la Société. Elle réalise aussi les travaux d'aménagement et assure la surveillance et le respect des clauses des baux des édifices loués.

Le parc desservi par la Vice-présidence comprend les régions administratives de Trois-rivières, Québec, Bas-St-Laurent–Gaspésie, Saguenay–Lac-St-Jean–Côte Nord, Nouveau-Québec–Baie-James, et est composé de 1 048 édifices en propriété ou location pour une superficie de 1 407 000 mètres carrés.

Elle offre aussi certains services aux ministères clients comme l'exploitation des stationnements et des services alimentaires ainsi que le soutien logistique nécessaire à leurs actions dans les territoires de la Baie-James et du Nouveau-Québec.

Note: Les opérations de la Société dans le secteur de Montréal, Laval, Longueuil, Sherbrooke, Outaouais et Nord-Ouest ont été confiées depuis le 13 avril 1987 à la vice-présidence Opérations immobilières Ouest.

LA VICE-PRÉSIDENCE PROGRAMMATION

La vice-présidence Programmation est responsable de la consolidation des clients actuels et du développement de nouveaux marchés et fournit à la Société l'expertise nécessaire en matière de planification du parc d'espace.

Elle assure le lien avec les ministères clients pour tout ce qui regarde le traitement des demandes d'espace et la conclusion des ententes d'occupation avec ces derniers. Elle recueille les observations et les commentaires des clients sur les services reçus et s'assure du respect des engagements de la Société auprès des clients.

Enfin, elle réalise l'achat, la vente ou la location des biens immobiliers de la Société et voit à l'élaboration et à l'application de la politique de tarification de la Société. Elle se compose de trois directions: la Commercialisation, les Programmes et l'Évaluation immobilière.

LA VICE-PRÉSIDENCE CONTRÔLE FINANCIER

La vice-présidence Contrôle financier est responsable de maintenir un système corporatif de gestion financière afin de déterminer la situation financière et les résultats d'opérations de la Société et de fournir les informations financières pour la prise de décision.

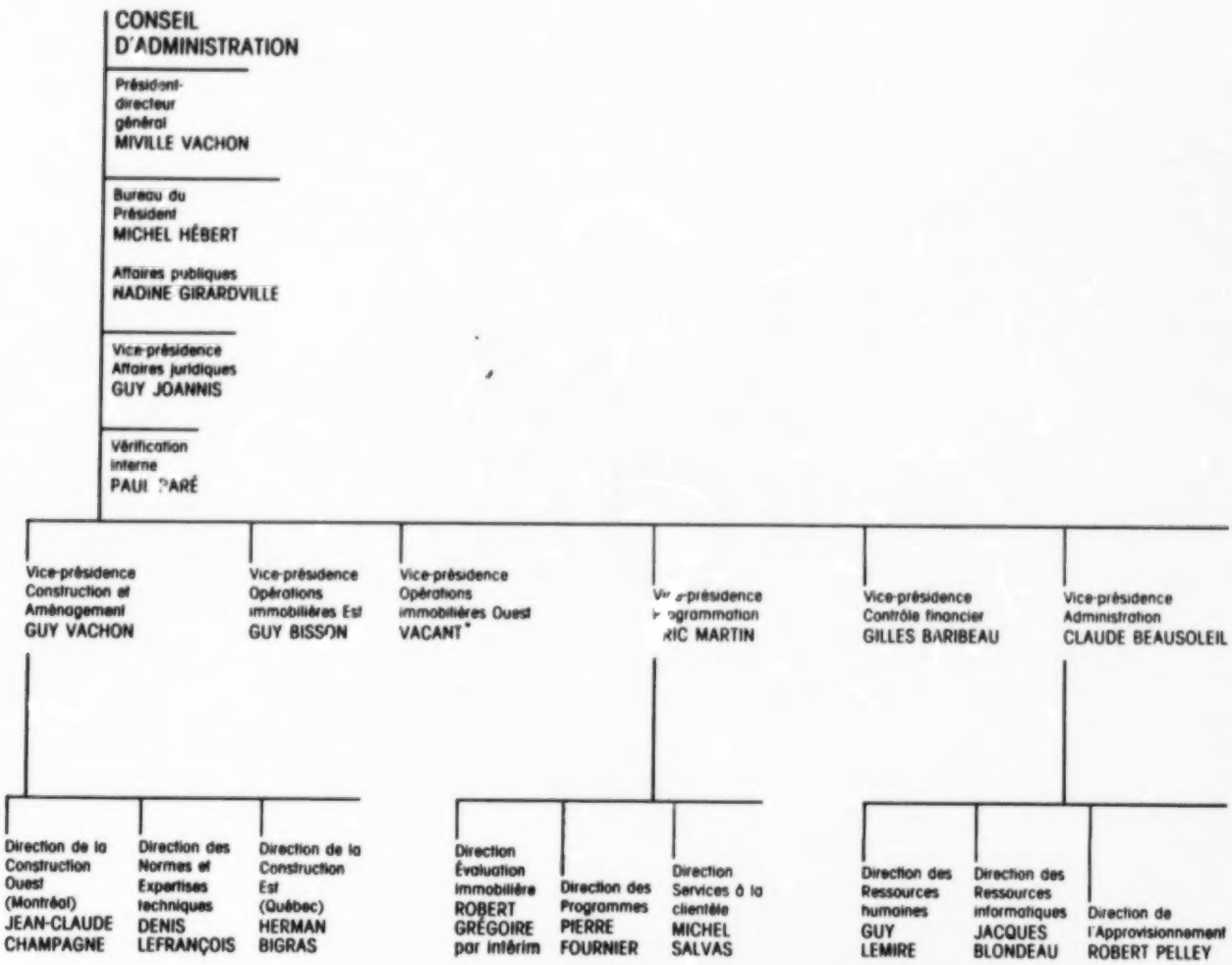
Elle assume l'administration de l'ensemble des activités reliées à la gestion financière de la Société et l'implantation des mesures de contrôle interne, tant à priori qu'à posteriori, afin d'assurer l'utilisation optimale des ressources financières de la Société.

Elle agit à titre de conseiller financier auprès du président-directeur général et des vice-présidents dans la conduite des opérations de la Société.

LA VICE-PRÉSIDENCE ADMINISTRATION

La vice-présidence Administration procure aux autres vice-présidences les ressources humaines, matérielles et informatiques dont elles ont besoin pour réaliser leur mission respective. Elle assume aussi la gestion des contrats nécessaires au bon fonctionnement de ces ressources. De plus, elle effectue les études et les analyses administratives demandées par l'ensemble des unités administratives.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC
ORGANIGRAMME SUPÉRIEUR
AU 31 MARS 1987



*Poste comblé le 1987-04-14 par M. Jean-Guy Rivet

CONSEIL D'ADMINISTRATION

DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC
EN 1986-1987

Monsieur Miville Vachon
Président-directeur général

Monsieur Marcel Beaudry
Beaudry Bertrand – avocats

Monsieur Jean Boucher
Notaire

Madame Carole Duval
Contrôleur financier
Meunerie J.B. Dionne et Fils Ltée

Monsieur Pierre-Paul Grondin
Adjoint au président
Photosur Inc.

Monsieur Giuseppe Morselli
Président Buffet Trio

Monsieur Charles E. Plamondon
Administrateur

Monsieur André Roy *
Vice-président à l'administration
Groupe des Épiciers Unis Métro-Richelieu Inc.

Madame Judith Ann Scott *
Présidente-directrice générale de la Compagnie de consultants d'assurances Cutter Mills Inc.

* Mandats prenant fin le 31 mars 1987.

Nouveaux membres élus le 15 avril 1987, madame Marcelle Farahian et monsieur Marcel Lacroix.

Siège social
475, rue Saint-Amable, 7e étage
Québec G1R 4X9
Télex: 051-3535
Bélino: (418) 643-7932
(418) 643-1259

BUREAUX DE LA SOCIÉTÉ AU QUÉBEC

VICE-PRÉSIDENCE OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES – RÉGION EST

Guy Bisson, vice-président
1665, boul. Hamel Ouest
Édifice no 2, 1er étage
Québec G1N 3Y7
(418)643-7823

Guy-A. Gaulin, adjoint au vice-président
1665, boul. Hamel Ouest
Édifice no 2, 1er étage
Québec G1N 3Y7
(418)644-7478

GÉRANCES À QUÉBEC

Colline parlementaire
Réjean Cloutier
475, Saint-Amable, 5e étage
Québec G1R 4X9
(418)643-2259

Édifice G
Marcel Berthiaume
1060, rue Conroy, R.C.
Québec G1R 5E6
(418)643-1741

Belvédère
René-P. Soucy
1305, chemin Sainte-Foy
Québec G1S 4N5
(418)643-7381

Vieux-Québec
Jean Carbonneau
8, rue Cook, R.C.
Québec G1R 5J8
(418)643-6127

Québec-Centre
Martin Chénard
1665, boul. Hamel Ouest
Édifice no 2, R.C.
Québec G1N 3Y7
(418)643-5751

Beauce – Rive-Sud
Camille Bédard
1665, boul. Hamel Ouest
Édifice no 2, 1er étage
Québec G1N 3Y7
(418)643-7490

Charlesbourg – Rive-Nord
Guy Pelletier
1665, boul. Hamel Ouest
Édfice no 6
Québec G1N 3Y7
(418)643-1247

Sainte-Foy
Michel Fortier
2700, Einstein
Ste-Foy G1P 3W8
(418) 643-7846

GÉRANCES EN RÉGION – EST

Bas St-Laurent – Gaspésie
Gilles Boulerice
50, 1ère Rue Est
Rimouski G5L 2G1
(418)722-3750

Sous-région Gaspé
Pierre Cormier
(418)368-6515

Trois-Rivières
Marcel Poitras
100, rue Laviolette
Trois-Rivieres G9A 5S9
(819)379-5035

Sous-région Nicolet
Raymond Gariépy
(819)293-2298

Saguenay – Lac St-Jean – Côte-Nord
François Belanger
3950, boul. Hamel
Jonquière G7X 8L6
(418) 547-5050

Sous-région Côte-Nord
Normand Brière
(418) 296-9350

Sous-région Kuujjuaraapik
(819) 929 3466

Sous-région Kuujjuaq
(819) 964-2901

VICE-PRÉSIDENCE OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES – RÉGION OUEST

Jean-Guy Rivet, vice-président
190, Crémazie Est, 1er étage
Montréal H2P 1E2
(514) 873-4111

Denis Lahaie, adjoint au vice-président
190, Crémazie Est, 1er étage
Montréal H2P 1E2
(514) 873-4111

BUREAUX DE LA SOCIÉTÉ AU QUÉBEC

GÉRANCES À MONTRÉAL

Palais de justice
Rodrigue Bourdages
1, rue Notre-Dame Est, bureau 6.100
Montréal H2Y 1B6
(514) 873-6316

Parthenais
Robert David
1701, rue Parthenais, R.C.
Montréal H2K 3S7
(514) 873-2765

Longueuil
Claude McCutcheon
Palais de justice
1, rue Notre-Dame Est, local 9.90
Montréal H2Y 1B6
(514) 873-3422

Place Desjardins Inc.
Jean Pelletier
Palais de justice
1, rue Notre-Dame Est, local 6.46
Montréal H2Y 1B6
(514) 873-3818

Centre-Ouest
Jacques Bordeleau
800, place Victoria
20e étage, suite 2023
Montréal H4Z 1J2
(514) 873-2098

Crémazie
Richard Houle
190, Crémazie Est, sous-sol
Montréal H2P 1E2
(514) 873-2960

GÉRANCES EN RÉGION – OUEST

Laval
Robin Wright
725, boul. Henri-Bourassa Ouest
Montréal H3L 1P3
(514) 873-0710

Cantons de l'Est
Vilmond Martel
209, Belvédère Nord
Sherbrooke J1H 4A7
(819) 563-3193

Outaouais
Germain Francoeur
Édifice Jos-Montferrand
170, rue Hôtel de Ville
Hull J8X 4C2
(819) 771-7451

Nord-Ouest
Gilbert Guimond
180, boul. Rideau
Noranda J9X 1N9
(819) 797-2146